

TRIBUNALE DI TRENTO

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: dott. Benedetto Sieff

Curatore: dott. Marilena Segnana

FALLIMENTO N. 19/2019 DI ALBERGHI MARILLEVA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Baselga di Pinè (TN), via Della Chiesa n. 6

*** **

INVITO A PRESENTARE OFFERTA

per l'affitto di rami d'azienda di Alberghi Marilleva S.r.l. in liquidazione e fallimento

(Skiarea Campiglio Dolomiti di Brenta)

SECONDO IL SEGUENTE BANDO

*** **

Il presente documento (di seguito, per brevità, il “**Bando**”) ha la finalità d’illustrare e disciplinare le modalità di presentazione delle offerte irrevocabili per l’affitto dell’azienda di Alberghi Marilleva S.r.l. in liquidazione (di seguito “**Alberghi Marilleva**”) ovvero anche di uno solo dei singoli rami come di seguito puntualmente individuati.

La presentazione di un’offerta costituirà accettazione incondizionata alle previsioni del presente Bando.

*** **

Premesso che:

a) con sentenza n. 19/2019 R. Fall., di data 30.04.2019 il Tribunale di Trento ha dichiarato il fallimento di Alberghi Marilleva (di seguito il “**Fallimento Alberghi Marilleva**” o la “**Procedura**”), nominando curatore la dott. Marilena Segnana;

L'affitto Marilleva

b) con contratto di affitto d’azienda di data 11 giugno 2018, a rogito del Notaio dott. Raffaele Greco, rep. n. 7792, racc. n. 5733, registrato a Tione di Trento il giorno 3 luglio 2018 al n. 682 serie 1T (di seguito “**Affitto Marilleva**”), Alberghi Marilleva S.r.l. ha concesso in affitto a Marilleva S.r.l., C.F. 02504630225, con sede in Trento, 38122, Via del Brennero n. 43, capitale sociale euro 10.000,00=, iscritta al Registro delle imprese di Trento, un ramo d’azienda di Alberghi Marilleva (di seguito, “**Ramo B**”), composto dai seguenti cespiti, nonché dai relativi rapporti contrattuali ed attività:

1. tre appartamenti arredati in piena proprietà di Alberghi Marilleva siti nel condominio Vigo e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 984, p.ed. 390, p.m. 3;
2. un appartamento arredato e relativo posto auto in piena proprietà di Alberghi Marilleva siti nel condominio Marilleva 1400 e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, p.m. 92 e 221;

3. diciassette appartamenti arredati e relativi posti auto in piena proprietà di Alberghi Marilleva, facenti parte della licenza “CAV Artuik”, siti nel condominio Artuik e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 861, p.ed. 389, p.m. 16, 29, 31, 37, 55, 64, 77, 83, 87, 89, 96, 119, 139, 141, 146, 147, 155, 167, 208, 257-259, 262, 290, 296, 298, 302, 306, 314, 315, 318, 320, 325, 328 e 329;
4. quote di multiproprietà immobiliare (per specifici periodi di godimento) di undici appartamenti e dei relativi posti auto siti nel condominio Marilleva 1400, di cui 155 settimane (su un totale di $32^1 \times 11 = 352$ settimane) sono già state vendute o promesse in vendita a terzi. Infatti, circa il 40% di dette 155 settimane è ad oggi oggetto solo di contratti preliminari di compravendita. In aggiunta, quote di multiproprietà immobiliare (per specifici periodi di godimento) di due appartamenti e dei relativi posti auto siti nel condominio Artuik, di cui 10 settimane (su un totale di $32 \times 2 = 64$ settimane) sono oggi oggetto di contratti preliminari di compravendita. Detti immobili sono tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, p.m. 368, 177, 96, 350, 88, 346, 125, 219, 117, 217, 112, 200, 111, 199, 110*, 198, 102, 196, 101, 195, 100 e 343, ed in P.T. 861, p.ed. 389, p.m. 117, 279, 152 e 293;
5. il Centro servizi Artuik (reception, ristorante/bar Paguro del Sole, sala giochi, campo da tennis) tavolarmente contraddistinto in C.C. MEZZANA (228), P.T. 861, p.ed. 389, pp.mm. 157, 159-166, 168-170, 301, 313, 331 e 332;
6. parte della p.m. 249, in C.C. MEZZANA (228), P.T. 795, p.ed. 360, costituente un ufficio;
7. il Bar/ristorante/pizzeria denominato “Pizzeria Millennium” tavolarmente contraddistinto in C.C. MEZZANA (228), P.T. 984, p.ed. 390, pp.mm. 1, 2;
8. un ufficio, un ripostiglio ed una terrazza tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, p.m. 169* e 185;
9. i diritti di godimento relativi alla partecipazione di Alberghi Marilleva con la formula della multiproprietà azionaria nella Villaggio Sole Alto S.p.A., C.F. 00440390227, con sede in Trento, Frazione Meano, 38121, Via dei Palustei n. 16, capitale sociale pari ad euro 1.488.896,52= interamente versato, iscritta al Registro delle imprese di Trento. Si tratta più specificatamente di n. 1317* azioni di categoria privilegiata. Le azioni privilegiate attribuiscono al titolare il diritto di godimento di un appartamento per uno o più specifici periodi dell’anno, con corredo dei servizi atti a far pienamente beneficiare dell’uso degli immobili, secondo quanto previsto dal relativo “*Regolamento del diritto di godimento turnario dei beni sociali da parte dei soci privilegiati?*”. Da verifica effettuata incrociando i dati tavolari dei settantasei appartamenti arredati di proprietà della Villaggio Sole Alto S.p.A., i bilanci condominiali ed i prospetti gestionali, i suddetti diritti di godimento si riferiscono a nr. 1324 settimane. Le azioni privilegiate intestate a soggetti diversi dalla fallita attribuiscono invece diritti di godimento a nr. 1054 settimane, mentre sono oggetto di contratti preliminari di cessione dalla fallita a terzi soggetti, azioni privilegiate che danno diritti di godimento a nr. 54 settimane, questo rispetto ad un totale di $32 \times 76 = 2432$ settimane.
10. i diritti di godimento relativi alla partecipazione di Alberghi Marilleva con la formula della multiproprietà azionaria nella Villaggio Valsolle S.p.A. C.F. 01065410225, con sede in Trento, Frazione Meano, 38121, Via dei Palustei n. 16, capitale sociale pari ad euro 1.215.000,00=, interamente versato, iscritta al Registro delle imprese di Trento. Si tratta più specificatamente di n. 875* azioni di categoria privilegiata. Le azioni privilegiate attribuiscono al titolare il diritto di godimento di un appartamento per uno o più specifici periodi dell’anno, con corredo dei servizi atti a far pienamente beneficiare dell’uso degli immobili secondo quanto previsto dal relativo “*Regolamento del diritto di godimento turnario dei beni sociali da parte dei soci privilegiati?*”. Da verifica effettuata incrociando i dati tavolari dei ventisette appartamenti

¹ Ai sensi del Regolamento della società fallita, si considerano godibili e quindi vendibili 32 settimane (dicembre-marzo e giugno-settembre) all’anno.

* Dato modificato rispetto a quanto indicato nel contratto che disciplina l’affitto Marilleva a seguito di verifica svolta dal Curatore.

arredati siti nel condominio Artuik di proprietà della Villaggio Valsole S.p.A., i bilanci condominiali ed i prospetti gestionali, i suddetti diritti di godimento si riferiscono a nr. 406 settimane. Le azioni privilegiate intestate a soggetti diversi dalla fallita attribuiscono invece diritti di godimento a nr. 401 settimane, mentre sono oggetto di contratti preliminari di cessione dalla fallita a terzi soggetti, azioni privilegiate che danno diritti di godimento a nr. 57 settimane, questo rispetto ad un totale di $32 \times 27 = 864$ settimane. Del pari, da verifica effettuata incrociando i dati tavolari dei dieci appartamenti arredati siti nel condominio Albarè sempre di proprietà della Villaggio Valsole S.p.A., i bilanci condominiali ed i prospetti gestionali, i diritti di godimento si riferiscono a nr. 260 settimane. Le azioni privilegiate intestate a soggetti diversi dalla fallita attribuiscono invece diritti di godimento a nr. 43 settimane, mentre sono oggetto di contratti preliminari di cessione dalla fallita a terzi soggetti, azioni privilegiate che danno diritti di godimento a nr. 17 settimane, questo rispetto ad un totale di $32 \times 10 = 320$ settimane.

11. ogni mezzo di trasporto, inclusi veicoli e macchinari di trasporto relativi al Ramo B, ivi inclusi i seguenti autoveicoli intestati a Alberghi Marilleva: FIAT DUCATO, targato DD524WX; FIAT PUNTO, targato BD132WB (veicolo non utilizzato da tempo); PEUGEOT 205 targato TN562301 (veicolo non utilizzato da tempo), e gli automezzi (due autocarri ed una Polo Volkswagen) targati AD76868, AFS499 e BD908XD, i quali sono a tutt'oggi intestati a società incorporate dalla Alberghi Marilleva con atto di fusione di data 18.12.13, non essendosi mai provveduto all'iscrizione nel PRA del passaggio di proprietà;

12. ogni bene mobile, attrezzatura, arredo, impianto, macchinario, dotazione e comunque ogni bene, diritto e rapporto contrattuale funzionale allo svolgimento dell'attività turistica ricettiva e di ristorazione;

c) con l'Affitto Marilleva è stata affidata a Marilleva S.r.l. la conduzione diretta di tutte le proprietà e partecipazioni di cui sopra, nonché la gestione di tutti i rapporti, contratti ed attività in essere, funzionali allo svolgimento dell'attività turistica ricettiva e di ristorazione, a fronte del pagamento di un canone annuo d'affitto di euro 20.000,00= oltre iva per il primo anno ed euro 30.000,00= oltre iva per gli anni successivi. In particolare con l'Affitto Marilleva sono state concesse all'affittuaria la disponibilità e la gestione degli immobili non alberghieri di proprietà (in multiproprietà immobiliare/azionaria), la gestione delle strutture comuni di servizio (tra le quali le piscine, la sauna, la palestra e la reception) e l'erogazione di servizi in favore dei multiproprietari (immobiliari/azionari);

d) l'art. 11 dell'Affitto Marilleva ha posto a carico dell'affittuaria le spese condominiali, tra le quali quelle di riscaldamento, sia dei beni in piena proprietà che in multiproprietà, nonché le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (queste ultime entro il limite di euro 5.000,00=). Il contratto, inoltre, comprende i contratti di affitto d'azienda in essere con Villaggio Sole Alto S.p.A. e Villaggio Valsole S.p.A., i quali prevedono il pagamento di un canone annuo rispettivamente di Euro 20.658,28 oltre iva, ed Euro 10.329,14.- oltre iva;

e) ai sensi dell'art. 6, l'Affitto Marilleva è comprensivo di quattro rapporti di lavoro dipendente;

f) ai sensi dell'art. 1, l'Affitto Marilleva è comprensivo del diritto d'utilizzo del sito *web* di Alberghi Marilleva, nonché della denominazione e del marchio "*Alberghi Marilleva*";

g) il predetto contratto prevede tra l'altro, all'art. 8, la propria durata sino al giorno 30 aprile 2020, con rinnovo automatico salvo comunicazione PEC di disdetta entro il giorno 30 ottobre di ciascun anno;

h) in forza della predetta clausola pattizia, in data 27 ottobre 2019 Marilleva S.r.l. ha comunicato la propria disdetta dall'Affitto Marilleva, sicché l'efficacia di detto contratto avrà termine in data 30 aprile 2020.

L'affitto Cora

i) con contratto di affitto d'azienda di data 11 giugno 2018, a rogito del Notaio dott. Raffaele Greco, rep. n. 7783, racc. n. 5731, registrato a Tione di Trento il giorno 3 luglio 2018 al n. 681 serie

1T (di seguito “**Affitto Cora**”), Alberghi Marilleva S.r.l. ha concesso in affitto a Cora S.r.l., C.F. e P.I. 03798950873, con sede in Catania, 95123, Piazza San Giovanni Bosco n. 6/7, capitale sociale euro 30.000,00=, un ramo d’azienda di Alberghi Marilleva (di seguito, “**Ramo A**”), composto dai seguenti cespiti, nonché dai relativi rapporti contrattuali ed attività della società fallita:

1. l’Hotel Sole Alto (composto da 45* stanze arredate, depositi, ristorante, bar/hall, ufficio, baby club, piscina, sala multiuso, relativi impianti, dotazioni, attrezzature, scorte, magazzino e posti auto, con attività facenti parte della licenza stagionale “CAV Sole Alto”, nonché 4 mini appartamenti arredati) tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 795, p.ed. 360 pp.mm. 225, 227, 244, 246 e 249 (ad esclusione dell’ufficio oggetto dell’affitto Marilleva);
 2. l’Hotel Marilleva 1400 (104* stanze, depositi, ristorante, bar/hall, ufficio, baby club, piscina, sala multiuso, palestra, saune e 5 locali adibiti a service, relativi impianti, dotazioni, attrezzature, scorte, magazzino e posti auto) tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, pp.mm. 169, 170, 171, 172, 176, 187, 191-194, 197, 209-213, 242, 243, 255, 257, 305, 306, 308, 311, 314, 324-341, 344, 351-358, 379, 171, 172, 375, 377, 178, 228, 229, 233, 323 e 201; in P.T. 813, p.ed. 366, pp.mm. 1, 16-27 ed in P.T. 812, p.ed. 367 pp.mm. 29, 30-35, 37-42, 73 e 74;
 3. cinque appartamenti arredati siti nel condominio Sole Alto e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 795, p.ed. 360 pp.mm. 9, 11, 216, 177 e 195,
 4. quattordici appartamenti arredati con relativi posti auto siti nel condominio Marilleva 1400 e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, pp.mm. 2, 82, 89, 94, 109, 124, 126-128, 145, 214, 218, 241, 312, 313, 342, 345, 347-349, 366; in P.T. 812, p.ed. 367, pp.mm. 1, 5, 13 ed in P.T. 813, p.ed. 366, pp.mm. 45, 60 e 65;
 5. ogni bene mobile, attrezzatura, arredo, impianto, macchinario, dotazione e comunque ogni bene, diritto e rapporto contrattuale funzionale allo svolgimento dell’attività alberghiera, turistica ricettiva e di ristorazione;
- j) con l’Affitto Cora è stata affidata a Cora S.r.l. la conduzione diretta di tutte le proprietà (mobiliari e immobiliari) di cui sopra, nonché la gestione di tutti i rapporti, contratti ed attività in essere, funzionali allo svolgimento dell’attività alberghiera, turistica ricettiva e di ristorazione, a fronte del pagamento di un canone annuo d’affitto di euro 490.000,00= oltre iva per il primo anno, euro 550.000,00= oltre iva per il secondo anno ed euro 615.000,00= oltre iva per gli anni successivi;
- k) ai sensi dell’art. 6, l’Affitto Cora è comprensivo di un rapporto di lavoro dipendente, il quale è cessato;
- l) ai sensi dell’art. 11 dell’Affitto Cora, è stato posto a carico dell’affittuaria l’obbligo di pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (queste ultime sino alla somma di euro 100.000,00=), nonché delle spese condominiali;
- m) ai sensi dell’art. 5 dell’Affitto Cora, l’affittuaria si è impegnata a garantire l’uso degli spazi ricreativi e dei servizi dell’Hotel Sole Alto (quali piscina, hall, bar, miniclub, animazione, wifi, etc.) agli utilizzatori dei 2432* periodi annuali di multiproprietà e dell’Hotel Marilleva 1400 (quali piscina, hall, bar, miniclub, animazione, wifi, etc.) agli utilizzatori dei 352* periodi annuali di multiproprietà immobiliare (*id est*, ai titolari di diritti di godimento per specifici periodi di tempo) dietro corrispettivo di euro 30,00= iva inclusa per ogni appartamento utilizzato per massimo quattro posti letto, con un aggiuntivo corrispettivo di euro 5,00= per ogni ulteriore occupante, nonché si è impegnata ad effettuare i servizi di pulizia degli appartamenti in multiproprietà, se richiesti, con condizioni economiche da concordarsi;
- n) il predetto contratto prevede tra l’altro, all’art. 8, la propria durata sino al giorno 30 aprile 2020, con rinnovo automatico salvo comunicazione PEC di disdetta entro il giorno 30 ottobre di ciascun anno;

* Dato modificato rispetto a quanto indicato nel contratto che regola l’affitto Cora a seguito di verifica svolta dal Curatore.

o) in forza della predetta clausola pattizia, in data 30 ottobre 2019 Cora S.r.l. ha comunicato a mezzo PEC la propria disdetta dall’Affitto Cora, sicché l’efficacia di detto contratto avrà termine in data 30 aprile 2020.

*** **

Premesso tutto quanto precede, è intenzione del Fallimento concedere in affitto i predetti rami d’azienda anche in funzione di una loro successiva più proficua liquidazione.

ART. 1: OGGETTO

Il presente Bando è volto a raccogliere offerte e ad individuare il miglior offerente per l’affitto dell’azienda o dei singoli rami d’azienda, attualmente in attività, individuati nei seguenti due lotti, secondo lo schema contrattuale che verrà caricato in *Data Room*:

LOTTO 1

Il Lotto 1 ha ad oggetto l’affitto del Ramo A, attualmente affittato a Cora S.r.l., nel quale sono compresi i seguenti beni, i relativi diritti, rapporti contrattuali ed attività:

1. l’Hotel Sole Alto (composto da 45* stanze arredate, depositi, ristorante, bar/hall, ufficio, baby club, piscina, sala multiuso, relativi impianti, dotazioni, attrezzature, scorte, magazzino e posti auto, con attività facenti parte della licenza stagionale “CAV Sole Alto”, nonché 4 mini appartamenti arredate) tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 795, p.ed. 360 pp.mm. 225, 227, 244, 246 e 249.
2. l’Hotel Marilleva 1400 (104* stanze, depositi, ristorante, bar/hall, ufficio, baby club, piscina, sala multiuso, palestra, saune e n. 5 locali adibiti a service, relativi impianti, dotazioni, attrezzature, scorte, magazzino e posti auto) tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, pp.mm. 169, 170, 171, 172, 176, 187, 191-194, 197, 209-213, 242, 243, 255, 257, 305, 306, 308, 311, 314, 324-341, 344, 351-358, 379, 171, 172, 375, 377, 178, 228, 229, 233, 323 e 201; in P.T. 813, p.ed. 366, pp.mm. 1, 16-27 ed in P.T. 812, p.ed. 367 pp.mm. 29, 30-35, 37-42, 73 e 74;
3. cinque appartamenti arredate siti nel condominio Sole Alto e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 795, p.ed. 360 pp.mm. 9, 11, 216, 177 e 195;
4. quattordici appartamenti arredate con relativi posti auto siti nel condominio Marilleva 1400 e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, pp.mm. 2, 82, 89, 94, 109, 124, 126-128, 145, 214, 218, 241, 312, 313, 342, 345, 347-349, 366; in P.T. 812, p.ed. 367, pp.mm. 1, 5, 13 ed in P.T. 813, p.ed. 366, pp.mm. 45, 60 e 65;
5. ogni bene mobile, attrezzatura, arredo, impianto, macchinario, dotazione e comunque ogni bene funzionale allo svolgimento dell’attività alberghiera, turistica ricettiva e di ristorazione;
6. ogni licenza, permesso e autorizzazione relativa al Ramo A e necessaria per il suo funzionamento;
7. tutti i contratti relativi al Ramo A.

LOTTO 2

Il Lotto 2 ha ad oggetto l’affitto del Ramo B, attualmente affittato a Marilleva S.r.l., ed è suddiviso nei seguenti sottolotti, singolarmente individuati al solo fine di indicazione, nell’offerta formulata, della suddivisione del canone offerto per i singoli sottolotti.

* Dato modificato rispetto a quanto indicato nel contratto che regola l’affitto Cora a seguito di verifica svolta dal Curatore.

Sottolotto 2.1

Il sottolotto 2.1 ha ad oggetto l'affitto dei seguenti beni, i relativi diritti, rapporti contrattuali ed attività (“**Ramo B.1**”):

1. tre appartamenti arredati in piena proprietà di Alberghi Marilleva siti nel condominio Vigo e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 984, p.ed. 390, p.m. 3;
2. un appartamento arredato e relativo posto auto in piena proprietà di Alberghi Marilleva siti nel condominio Marilleva 1400 e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, p.m. 92 e 221;
3. diciassette appartamenti arredati e relativi posti auto in piena proprietà di Alberghi Marilleva, facenti parte della licenza “CAV Artuik”, siti nel condominio Artuik e tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 861, p.ed. 389, p.m. 16, 29, 31, 37, 55, 64, 77, 83, 87, 89, 96, 119, 139, 141, 146, 147, 155, 167, 208, 257-259, 262, 290, 296, 298302, 306, 314, 315, 318, 320, 325, 328 e 329;
4. quote di multiproprietà immobiliare (per specifici periodi di godimento) di undici appartamenti e dei relativi posti auto siti nel condominio Marilleva 1400, di cui 155 settimane (su un totale di $32^2 \cdot 11 = 352$ settimane) sono già state vendute o promesse in vendita a terzi. Infatti, circa il 40% di dette 155 settimane è ad oggi oggetto solo di contratti preliminari di compravendita. In aggiunta, quote di multiproprietà immobiliare (per specifici periodi di godimento) di due appartamenti e dei relativi posti auto siti nel condominio Artuik, di cui 10 settimane (su un totale di $32 \cdot 2 = 64$ settimane) sono oggi oggetto di contratti preliminari di compravendita. Detti immobili sono tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, p.m. 368, 177, 96, 350, 88, 346, 125, 219, 117, 217, 112, 200, 111, 199, 100*, 198, 102, 196, 101, 195, 100 e 343, ed in P.T. 861, p.ed. 389, p.m. 117, 279, 152 e 293;
5. il Centro servizi Artuik (reception, ristorante/bar Paguro del Sole, sala giochi, campo da tennis) tavolarmente contraddistinto in C.C. MEZZANA (228), P.T. 861, p.ed. 389, pp.mm. 157, 159-166, 168-170, 301, 313, 331 e 332;
6. un ufficio tavolarmente contraddistinto in C.C. MEZZANA (228), P.T. 795, p.ed. 360, p.m. 249;
7. il Bar/ristorante/pizzeria denominato “Pizzeria Millennium” tavolarmente contraddistinto in C.C. MEZZANA (228), P.T. 984, p.ed. 390, pp.mm. 1, 2;
8. un ufficio, un ripostiglio ed una terrazza tavolarmente contraddistinti in C.C. MEZZANA (228), P.T. 764, p.ed. 319, p.m. 169* e 185;
9. ogni mezzo di trasporto, inclusi veicoli e macchinari di trasporto relativi al Ramo B.1, ivi inclusi i seguenti autoveicoli intestati a Alberghi Marilleva,: FIAT DUCATO, targato DD524WX; FIAT PUNTO, targato BD132WB (veicolo non utilizzato da tempo); PEUGEOT 205 targato TN562301 (veicolo non utilizzato da tempo), e gli automezzi (due autocarri ed una Polo Volkswagen) targati AD76868, AFS499 e BD908XD, i quali sono a tutt’oggi intestati a società incorporate dalla Alberghi Marilleva con atto di fusione di data 18.2.13, non essendosi mai provveduto all’iscrizione nel PRA del passaggio di proprietà;
10. ogni bene mobile, attrezzatura, arredo, impianto, macchinario, dotazione e comunque ogni bene funzionale allo svolgimento dell’attività alberghiera, turistica ricettiva e di ristorazione;
11. ogni diritto di proprietà intellettuale, compresi *know-how*, banca dati, informazioni, *domain names*, documentazione e dati storici, nonché i sistemi informativi e il relativo *hardware*, che siano connessi al Ramo B.1, ivi incluso il diritto di utilizzo del marchio “*Alberghi Marilleva*” nella gestione del Ramo B.1;

² Ai sensi del Regolamento della società fallita, si considerano vendibili 32 settimane (dicembre-marzo e giugno-settembre) all’anno.

* Dato modificato rispetto a quanto indicato nel contratto che disciplina l’affitto Marilleva a seguito di verifica svolta dal Curatore.

12. ogni licenza, permesso e autorizzazione relativa al Ramo B.1 e necessaria per il suo funzionamento;
13. tutti i contratti relativi al Ramo B.1 e, in particolare, venticinque contratti pluriennali a prezzo bloccato aventi ad oggetto la prenotazione di un appartamento presso il condominio Artuik per uno specifico periodo dell'anno;

Sottolotto 2.2

Il sottolotto 2.2 ha ad oggetto l'affitto del "**Ramo B.2**", ossia dei diritti di godimento relativi alla partecipazione di Alberghi Marilleva con la formula della multiproprietà azionaria nella Villaggio Sole Alto S.p.A., C.F. 00440390227, con sede in Trento, Frazione Meano, 38121, Via dei Palustei n. 16, capitale sociale pari ad euro 1.488.896,52= interamente versato, iscritta al Registro delle imprese di Trento. Si tratta più specificatamente di n. 1317* azioni di categoria privilegiata. Le azioni privilegiate attribuiscono al titolare il diritto di godimento di un appartamento per uno o più specifici periodi dell'anno, con corredo dei servizi atti a far pienamente beneficiare dell'uso degli immobili. Da verifica effettuata incrociando i dati tavolari dei settantasei appartamenti arredati di proprietà della Villaggio Sole Alto S.p.A., i bilanci condominiali ed i prospetti gestionali, i suddetti diritti di godimento si riferiscono a nr. 1324 settimane. Le azioni privilegiate intestate a soggetti diversi dalla fallita attribuiscono invece diritti di godimento a nr. 1054 settimane, mentre sono oggetto di contratti preliminari di cessione dalla fallita a terzi soggetti, azioni privilegiate che danno diritti di godimento a nr. 54 settimane, questo rispetto ad un totale di $32*76= 2432$ settimane.

Sottolotto 2.3

Il sottolotto 2.3 ha ad oggetto l'affitto "**Ramo B.3**", ossia dei diritti di godimento relativi alla partecipazione di Alberghi Marilleva con la formula della multiproprietà azionaria nella Villaggio Valsole S.p.A. C.F. 01065410225, con sede in Trento, Frazione Meano, 38121, Via dei Palustei n. 16, capitale sociale pari ad euro 1.215.000,00=, interamente versato, iscritta al Registro delle imprese di Trento. Si tratta più specificatamente di n. 875* azioni di categoria privilegiata. Le azioni privilegiate attribuiscono al titolare il diritto di godimento di un appartamento per uno o più specifici periodi dell'anno, con corredo dei servizi atti a far pienamente beneficiare dell'uso degli immobili. Da verifica effettuata incrociando i dati tavolari dei ventisette appartamenti arredati siti nel condominio Artuik di proprietà della Villaggio Valsole S.p.A., i bilanci condominiali ed i prospetti gestionali, i suddetti diritti di godimento si riferiscono a nr. 406 settimane. Le azioni privilegiate intestate a soggetti diversi dalla fallita attribuiscono invece diritti di godimento a nr. 401 settimane, mentre sono oggetto di contratti preliminari di cessione dalla fallita a terzi soggetti, azioni privilegiate che danno diritti di godimento a nr. 57 settimane, questo rispetto ad un totale di $32*27= 864$ settimane. Del pari, da verifica effettuata incrociando i dati tavolari dei dieci appartamenti arredati siti nel condominio Albarè sempre di proprietà della Villaggio Valsole S.p.A., i bilanci condominiali ed i prospetti gestionali, i diritti di godimento si riferiscono a nr. 260 settimane. Le azioni privilegiate intestate a soggetti diversi dalla fallita attribuiscono invece diritti di godimento a nr. 43 settimane, mentre sono oggetto di contratti preliminari di cessione dalla fallita a terzi soggetti azioni privilegiate che danno diritti di godimento a nr. 17 settimane, questo rispetto ad un totale di $32*10= 320$ settimane.

***** *** *****

L'affitto di ciascun lotto e sottolotto comporterà in ogni caso l'automatico subentro in ogni rapporto contrattuale pendente afferente allo specifico ramo d'azienda.

Restano esclusi, salvo quanto previsto dall'art. 6 del presente Bando in tema di rapporti di lavoro,

* Dato modificato rispetto a quanto indicato nel contratto che disciplina l'affitto Marilleva a seguito di verifica svolta dal Curatore.

tutti i crediti e debiti relativi ai rami d'azienda maturati anteriormente alla futura concessione in affitto in favore del/degli aggiudicatario/i.

Il Curatore si riserva di modificare l'oggetto del Lotto 2 escludendovi entrambi o anche uno solo dei rami d'azienda di cui ai Sottolotti 2.2 e 2.3, *ut supra* definiti, nel caso ciò conseguisse a circostanze non imputabili al Curatore stesso, anche in vigenza del contratto d'affitto.

La distinzione, all'interno dell'oggetto del presente Bando, del valore della multiproprietà immobiliare, della multiproprietà azionaria e dei restanti diritti su immobili verrà operata, ai fini fiscali, dalla Curatela.

ART. 2: DURATA DELL'AFFITTO

Il periodo di validità del contratto d'affitto da stipularsi sarà dal 1.5.2020 al 30.4.2023, con rinnovo automatico per l'ulteriore periodo di un anno nel caso non provenga disdetta da parte del Fallimento affittante, con preavviso di almeno tre mesi.

ART. 3: CANONE D'AFFITTO

L'offerta è libera e può riguardare entrambi i lotti o uno soltanto di questi.

Con riferimento ai Sottolotti 2.2 e 2.3, l'offerta minima di canone annuo non potrà essere inferiore rispettivamente ad euro 45.000,00= (quarantacinquemila/00) oltre iva ed euro 25.000,00= (venticinquemila/00) oltre iva.

Il contratto di affitto prevederà che il pagamento del canone annuale dovrà essere corrisposto ogni anno in due rate di pari importo, con cadenza semestrale posticipata, e dunque al 30.10 ed al 30.4 di ciascun anno.

ART. 4: CONDIZIONI DI AFFITTO

I rami d'azienda verranno consegnati all'affittuario alla data di efficacia del contratto d'affitto.

L'affittuario si impegnerà a gestire i rami d'azienda affittati in conformità alla loro destinazione economica, conservandone l'efficienza di organizzazione, il buono stato di conservazione (salvo il normale deperimento) di ogni bene ricompreso nel ramo d'azienda affittato, anche in applicazione del combinato disposto degli artt. 2562 e 2561 c.c.

L'affittuario si impegnerà a destinare alla gestione dei rami d'azienda affittati i mezzi all'uopo necessari ed osservare nell'attività gestoria le regole della buona tecnica, anche in applicazione estensiva dell'art. 1618 c.c.

I rami d'azienda verranno affittati nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della stipula e privi di garanzie di fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e di potenzialità futura, accettandosi specificatamente anche la verifica di una minore consistenza rispetto a quella qui indicata e a quella risultante dall'inventario allegato ai contratti Affitto Cora e Affitto Marilleva.

La concessione in affitto si dovrà considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, né Alberghi Marilleva né la relativa procedura fallimentare assumeranno alcuna garanzia o responsabilità per l'esistenza, la validità o l'eventuale rinnovo o voltura delle autorizzazioni necessarie all'esercizio delle attività aziendali trasferite. La Procedura in ogni caso si atterrà ad un atteggiamento collaborativo di buona fede nell'ambito degli adempimenti che dovessero necessitarsi ai fini dei suddetti rinnovo o voltura.

L'affittuario non potrà apportare alcuna miglioria o addizione ai rami d'azienda affittati senza il consenso e l'autorizzazione espressi degli organi della Procedura.

L'affittuario non potrà subaffittare il ramo d'azienda, concedere in comodato o offrire in garanzia a terzi i beni ivi ricompresi o cedere il contratto d'affitto del medesimo senza il consenso e l'autorizzazione degli organi della Procedura.

I rami d'azienda verranno affittati comprensivi di eventuali prenotazioni che dovessero essere state accettate sino alla stipula del nuovo contratto d'affitto.

Saranno ad esclusivo carico dell'affittuario le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni facenti parte del ramo d'azienda affittato. Le spese di straordinaria amministrazione, se autorizzate dagli organi della procedura, saranno oggetto di rimborso in prededuzione successivamente al momento della cessione delle aziende, secondo le modalità di cui agli artt. 111 e 111-*bis* L.F.

Saranno parimenti integralmente a carico dell'affittuario le spese condominiali, ivi comprese quelle riferite alle connesse parti comuni e quelle afferenti al subentro nei contratti di utenza. In tal senso, l'affittuario si impegnerà a versare le spese condominiali nei tempi e nei modi previsti dai singoli regolamenti condominiali.

Con riferimento ai sottolotti 2.2 e 2.3, sono a carico dell'affittuario anche i canoni di cui ai contratti di affitto d'azienda di data 1.6.1993, parti del contratto di affitto d'azienda di data 11.6.2018 stipulato con Marilleva S.r.l.

L'affittuario non risponderà dei debiti relativi al ramo d'azienda affittato maturati anteriormente alla stipula dell'affitto, salvo quanto previsto dall'art. 6 in tema di rapporti di lavoro.

In ordine agli eventuali marchi ed ai brevetti, sia registrati che di fatto, né Alberghi Marilleva né la relativa procedura fallimentare forniranno alcuna garanzia anche (ma non solo) in ordine al legittimo utilizzo delle denominazioni, alla titolarità degli stessi, agli esiti di giudizi pendenti, alla fondatezza o infondatezza di contestazioni sollevate o sollevande.

Il mancato subentro dell'affittuario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del ramo d'azienda affittato e/o l'assenza di autorizzazioni per l'esercizio dell'attività turistico, ricettiva e di ristorazione non comporterà alcun diritto risarcitorio, essendo onere dell'offerente verificare previamente l'esistenza delle autorizzazioni, nonché di essere in possesso di tutti i requisiti necessari al subentro.

L'affittuario si impegnerà a porre in essere ogni attività necessaria al mantenimento in vita di autorizzazioni amministrative e marchi inerenti all'attività del ramo d'azienda affittato.

L'affittuario dei rami d'azienda rinuncerà a far valere eccezioni di qualsivoglia natura e/o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del canone, esonerando Alberghi Marilleva e la relativa procedura fallimentare da ogni responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto d'affitto, ovvero la disponibilità di differenti periodi di utilizzo delle multiproprietà rispetto a quanto indicato nel presente bando.

In ordine agli immobili, in ipotesi di discrepanza tra i dati contenuti nel presente Bando e quanto risultante dai pubblici uffici tavolari o delle conservatorie, farà fede la documentazione ufficiale caricata in *Data Room*.

L'affittuario si impegnerà a concludere uno o più contratti d'assicurazione a beneficio della Procedura a copertura del rischio di perdita o distruzione dei beni e dei diritti inclusi nel ramo d'azienda affittato, secondo i valori delle polizze che verranno caricate in *Data Room*.

L'affittuario si impegnerà a riconsegnare i beni di terzi, ove per errore inclusi nel ramo d'azienda affittato, senza che ciò comporti alcun onere per la Procedura.

L'affittuario si impegnerà ad informare tempestivamente la Procedura di qualsiasi evento pregiudizievole avente ad oggetto i beni facenti parte del ramo d'azienda affittato.

Alla data di scadenza o comunque a quella di cessazione dell'efficacia del contratto, l'affittuario sarà obbligato a riconsegnare alla Procedura i beni ricompresi nel ramo d'azienda affittato nello stato di conservazione e funzionamento in cui erano stati inizialmente ricevuti, tenuto conto del deperimento discendente dal normale utilizzo.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 2562 e 2561 c.c., al termine del periodo di affitto del ramo d'azienda, la differenza delle consistenze d'inventario rispetto all'inizio dell'affitto, così come eventuali danni causati a strutture, impianti o attrezzature, verranno regolati in denaro sulla base dei valori di sostituzione correnti al termine dell'affitto.

Ogni miglioria, investimento e comunque spesa straordinaria sostenuta dall'affittuario - previa autorizzazione scritta degli organi della procedura - verrà rimborsata dalla procedura (eventualmente anche a mezzo compensazione con il prezzo d'acquisto del ramo d'azienda già affittato). Ove, invece, l'affittuario non divenisse acquirente del ramo d'azienda, le predette spese straordinarie autorizzate (ivi compresi migliorie ed investimenti) verranno riconosciute dalla Procedura in via prededucibile, secondo le modalità di cui agli artt. 111 e 111-*bis* L.F. .

Nessun compenso sarà dovuto in favore dell'affittuario in ragione dell'eventuale incremento del valore d'avviamento del ramo d'azienda affittato o in ragione dell'eventuale incremento di clientela.

Ai sensi dell'art. 104-*bis* co. VI L.F. ed in deroga a 2112 e 2560 c.c., al momento della retrocessione del ramo d'azienda alla Procedura si applicherà ai rapporti pendenti la disciplina di cui agli artt. 72 ss. L.F., escludendosi alcuna responsabilità della procedura per debiti maturati in pendenza d'affitto.

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualunque causa, di anche una sola rata del canone, attribuirà al Fallimento il diritto di risolvere il contratto d'affitto ex art. 1456 c.c.

In caso di mancata puntuale riconsegna del ramo d'azienda al termine di efficacia del contratto d'affitto sarà dovuta dall'affittuario per ogni giorno di ritardo una penale pari al doppio del canone d'affitto previsto su base annua diviso 365.

ART. 5: GARANZIE

Ai sensi dell'art. 104-*bis* co. III L.F. la scelta del Curatore terrà anche conto delle garanzie offerte per l'adempimento delle obbligazioni che sorgeranno con la stipula del contratto d'affitto.

Più specificatamente, le obbligazioni che assumerà l'affittuario sono relative al pagamento del canone di affitto ed al pagamento delle spese condominiali, spese condominiali che si possono indicare in circa euro 420.000,00= (quattrocentoventimila/00) annui per il Lotto 1 ed euro 370.000,00= (trecentosettantamila/00) annui per il Lotto 2 e, nello specifico, euro 85.000,00= per il sottolotto 2.1, euro 135.000,00= per il sottolotto 2.2 ed euro 150.000,00= per il sottolotto 2.3.

Saranno considerate le garanzie rilasciate da istituti bancari, da primarie compagnie assicurative e/o

da società, enti o persone. In tali ultimi casi dovrà essere allegata all'offerta documentazione idonea ad attestare la solvibilità del garante. Le garanzie dovranno essere escutibili a prima richiesta e senza possibilità per il garante d'opporre le eccezioni sollevabili dal debitore, ovvero dovrà essere eseguito un deposito cauzionale in denaro per la medesima somma, con esenzione del termine di cui all'art. 1957 c.c., con durata fino al 30.6.2024. Il Curatore, in sede di valutazione dell'offerta, si riserva di richiedere eventuali integrazioni documentali.

ART. 6: PERSONALE DIPENDENTE

Ai sensi dell'art. 2112 c.c. la stipula del contratto d'affitto comporta la successione legale nei rapporti di lavoro rientranti nei rami d'azienda affittati.

Per quanto concerne i pregressi debiti derivanti da rapporti di lavoro, sarà cura ed onere dell'aggiudicatario promuovere in data anteriore alla conclusione del contratto d'affitto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2112 c.c., la procedura di conciliazione individuale *ex* artt. 410 e 411 c.p.c. Diversamente, l'aggiudicatario sarà responsabile per detti debiti in via solidale con la Procedura con diritto dello stesso di surrogarsi nei diritti del dipendente per e nei limiti dell'eventuale credito ammesso allo stato passivo del Fallimento.

Al momento della retrocessione dell'azienda, i rapporti di lavoro pendenti - restando sospesi *ex* art. 72 L.F. solo gli effetti economici- continueranno con il Fallimento o con l'eventuale cessionario dell'azienda.

ART. 7: DIRITTO DI RECESSO

Stante il fine ultimo liquidatorio della Procedura ed il portato normativo dell'art. 104-*bis* co. III L.F., il Curatore avrà diritto di recesso dal contratto d'affitto, con preavviso di almeno sessanta giorni, con decorrenza dal 30 settembre 2022 e con obbligo di rilascio entro tale data, qualora entro la stessa venisse, nell'ambito di una procedura competitiva *ex* art. 107 L.F., aggiudicato il ramo d'azienda oggetto d'affitto.

Nel caso in cui, nei predetti termini, la Procedura si avvallesse della facoltà di recesso, essa corrisponderà all'affittuario un giusto indennizzo in via prededucibile *ex* art. 111 co. I n. 1 L.F. da quantificarsi nelle seguenti voci:

(i) danno emergente, da individuarsi nel pregiudizio derivante dall'impossibilità di terminare attività in corso, nelle penali eventualmente perciò dovute a terzi, nell'eventuale non recuperabilità di costi finanziari ed organizzativi e nella difficoltà di smaltire scorte accumulate, con esclusione -invece- dell'eventuale incremento del valore d'avviamento;

(ii) lucro cessante, da individuarsi nel pregiudizio derivante dalla mancata percezione di utili netti per il periodo contrattuale residuo, ridotto in ragione della possibilità per l'affittuario di impiegare altrimenti le proprie risorse.

Detta indennità verrà calcolata per il minor periodo tra la durata residua dedotta originariamente in contratto ed il tempo ragionevolmente necessario all'affittuario per procurarsi beni aziendali di consistenza e qualità simile a quella oggetto del contratto.

ART. 8: DIRITTO D'ISPEZIONE

La Procedura avrà diritto d'eseguire ispezioni dei rami d'azienda affittati al fine di verificare la buona conservazione dei beni ivi compresi ed il rispetto dei patti che ne regolano l'utilizzo (ivi incluso il rispetto della destinazione economica dell'azienda, la conservazione dell'efficienza di

organizzazione ed impianti e delle normali dotazioni di scorte).

Le anzidette ispezioni potranno riguardare anche i libri contabili, al fine di verificare l'andamento della gestione e la destinazione di sufficienti mezzi all'attività.

Le suddette ispezioni potranno avvenire anche a mezzo del personale tecnico di cui la Procedura all'uopo si avvalga.

L'affittuario si impegnerà ad agevolare l'accesso della Procedura ai beni facenti parte del ramo d'azienda affittato in occasione di ogni ispezione.

ART. 9: PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gli interessati potranno formulare offerta per l'affitto di uno o di entrambi i lotti, distinguendo in ogni caso il canone offerto per ogni singolo lotto e sottolotto.

Gli interessati potranno far pervenire la loro offerta irrevocabile (il cui modello sarà inserito in *Data Room*) con deposito a mani presso lo Studio del Curatore, sito in Trento, via Manzoni 16, entro le ore 12,00 del 31 marzo 2020, facendo fede la data e l'ora apposte per la ricezione sulla busta da un delegato del curatore.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "*Offerta per affitto azienda Alberghi Marilleva – Tribunale di Trento*" e la data dell'apertura buste. Nessun'altra indicazione, né il nome delle parti, né altro dovrà essere apposta sulla busta.

Le offerte non potranno essere sottoposte a vincoli o condizioni.

L'offerta dovrà contenere:

- i)** l'indicazione della procedura concorsuale "*Fallimento Alberghi Marilleva S.r.l.*";
- ii)** l'indicazione della generalità dell'offerente, la ragione sociale, la denominazione sociale, la sede legale, codice fiscale, partita IVA e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta. Deve essere altresì allegata una visura camerale da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente;
- iii)** una copia della carta di identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- iv)** documentazione dalla quale risulti, mediante ricostruzione dell'eventuale intera catena di controllo, il titolare effettivo della società offerente;
- v)** copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente dell'offerente;
- vi)** copia dei bilanci civilistici e, se esistenti, consolidati degli ultimi tre esercizi (nel caso di soggetti costituiti da meno di tre anni, bilanci civilistici e consolidati disponibili);
- vii)** l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) o, in alternativa, l'elezione di domicilio in Trento ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza di tale indicazione le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Trento;
- viii)** un piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale, avuto riguardo anche alla conservazione dei livelli occupazionali;
- ix)** una dichiarazione rilasciata dal garante di cui all'art. 5 circa la sua disponibilità al rilascio

delle garanzie proposte dall'offerente;

x) l'indicazione del canone offerto per ogni lotto (o, se l'offerta è presentata per il Lotto 2, di ogni sottolotto) oggetto d'offerta, da intendersi al netto di spese, imposte, tasse e di tutti gli oneri;

xi) assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento Alberghi Marilleva S.r.l. in liquidazione, a titolo di cauzione, per una somma pari al 20% (venti per cento) del totale dei canoni annuali offerti per i tre anni di durata del contratto d'affitto da stipularsi;

xii) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione inerente al lotto per cui viene formulata offerta, caricata in *Data Room*, ovvero sul portale *web* e di averla ritenuta esaustiva ai fini della *due diligence* prodromica all'offerta.

L'offerta deve intendersi irrevocabile (e come tale dovrà essere definita) sino al 31 maggio 2020 ed in caso di eventuale successivo ritiro/rinuncia la Procedura tratterà definitivamente la cauzione versata dall'offerente a titolo di penale, fermo in ogni caso il diritto del Fallimento di agire per il risarcimento del maggior danno subito

Si precisa che non sarà possibile formulare offerta per persona da nominare e dunque concedere in affitto i lotti a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

ART. 10: MODALITÀ DI SCELTA DELL'AFFITTUARIO

L'apertura delle buste da parte del Curatore avverrà il giorno **1° aprile 2020, alle ore 11.00**, presso il suo studio in Trento, via Manzoni n. 16, con la partecipazione facoltativa da parte di ogni offerente o soggetto munito di delega.

In caso pervenga più d'una offerta, nell'operare la scelta, il Curatore terrà conto dei seguenti elementi:

- 1) l'ammontare del canone annuale offerto;
- 2) la natura e l'ampiezza delle garanzie prestate;
- 3) l'attendibilità del piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale, avuto riguardo anche alla conservazione dei livelli occupazionali;
- 4) l'ampiezza dell'offerta, tenendo in considerazione l'offerta comprensiva degli interi due lotti;
- 5) la presentazione, unitamente all'offerta d'affitto, di un'offerta irrevocabile per l'acquisto dei rami d'azienda già oggetto d'offerta d'affitto secondo il modello che sarà inserito in *Data Room* e con indicazione separata del prezzo offerto per singolo lotto o sottolotto. L'offerta di acquisto dovrà essere corredata di assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento Alberghi Marilleva S.r.l. in liquidazione, a titolo di cauzione, per una somma pari al 20% (venti per cento).

Il Curatore si riserva la facoltà di escludere dall'oggetto del contratto d'affitto del Lotto 2 uno o entrambi i sottolotti 2.2 e 2.3, con conseguente riduzione del canone d'affitto.

La Curatela relazionerà i competenti Organi della Procedura delle risultanze dell'apertura delle offerte.

Il Curatore restituirà agli offerenti non eletti ai fini della stipula del contratto d'affitto la cauzione versata in sede d'offerta entro il termine di giorni 60 dall'apertura delle buste, per consentire l'applicazione dell'art. 12 del presente bando.

La scelta operata dal Curatore non comporterà alcun obbligo di stipulazione contrattuale a carico della Procedura e non determinerà alcun affidamento, né diritto risarcitorio per il caso di mancata conclusione del contratto d'affitto in favore dell'offerente scelto.

Il verbale d'apertura delle buste non avrà valore di contratto e la scelta del Curatore verrà effettuata in momento successivo senza la presenza degli offerenti.

ART. 11: PRELAZIONE

Nel caso specifico in cui uno o entrambi i rami d'azienda venissero affittati a soggetto che presenti, unitamente all'offerta d'affitto, anche offerta irrevocabile d'acquisto, l'affittuario godrà di un diritto convenzionale di prelazione in sede di vendita ai sensi del quinto comma dell'art. 104-*bis* L.F.

In tal caso, una volta esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'azienda, il Curatore entro dieci giorni lo comunicherà all'affittuario, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione. Detto esercizio potrà avvenire mediante dichiarazione irrevocabile da trasmettere a mezzo lettera raccomandata A/R allo studio del Curatore della Procedura, accompagnata da un assegno circolare intestato al Fallimento Alberghi Marilleva S.r.l. in liquidazione e non trasferibile, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo di cauzione, dedotto quanto già versato in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto.

Nel caso in cui l'esercizio del diritto di prelazione non rispetti quanto previsto al presente paragrafo, lo stesso si considererà come non esercitato.

ART. 12: STIPULA DEL CONTRATTO D'AFFITTO

La stipula del contratto d'affitto avverrà nelle forme di cui all'art. 2556 c.c., dinanzi al Notaio di Trento che verrà all'uopo indicato dalla Procedura, entro e non oltre 30 giorni dalla data d'apertura delle buste, con termine a favore della Procedura stessa.

Nel caso di mancata stipula del contratto d'affitto per circostanza imputabile all'aggiudicatario, la Procedura tratterà la cauzione versata in sede d'offerta, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

In tale ultimo caso la Procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, pubblicare un ulteriore Bando per la presentazione di nuove offerte d'affitto, ovvero scegliere - sempre alla luce degli elementi di cui ai numeri da 1 a 5 dell'articolo 10 del presente Bando - una diversa offerta presentata in relazione al presente Bando.

Ogni spesa ed ogni onere, anche fiscale o notarile relativi alla stipula del contratto d'affitto saranno ad esclusivo carico dell'affittuario.

ART. 13: PUBBLICITÀ

Al fine di stimolare la partecipazione dei soggetti interessati, il presente Bando verrà pubblicato integralmente sul portale *Internet* delle procedure concorsuali del Tribunale di Trento (<http://www.fallimentitrento.com/>), area "*Data Room*"; sul sito *Internet* del Tribunale di Trento (<http://www.tribunale.trento.it/>), area "*Vendite Giudiziarie*"; sul sito *internet* www.astalegale.net, area "*Data Room*"; sui siti *internet* specializzati (www.astalegale.net; www.portaleaste.com;

www.asteimmobili.it); mentre l'“Avviso” potrà essere pubblicato oltre che sui medesimi portali, anche su siti e/o riviste e/o inviato ad associazioni di categoria. L'Avviso potrà essere altresì inviato ai più rappresentativi soggetti economici operanti nel settore.

ART. 14: DATA ROOME MODALITÀ DI ACCESSO

In *Data Room* appositamente attivata, la Curatela rende disponibili *files* informatici contenenti i dati, le informazioni ed i documenti utili all'effettuazione della *due diligence* in ordine ai rami d'azienda di cui ai lotti 1 e 2 oggetto del presente bando.

L'accesso alla *Data Room* sarà riservato ai soli soggetti interessati a formulare un'offerta ed autorizzati dalla Curatela.

L'autorizzazione all'accesso alla *Data Room* è condizionata al rispetto dei seguenti adempimenti:

- il versamento di un fondo spese pari ad euro 3.000,00= oltre iva (tremila/00), a mezzo bonifico bancario sulle seguenti coordinate bancarie intestate al Fallimento Alberghi Marilleva S.r.l. in liquidazione: IT 21 T 08304 01864 000064407192 (per i bonifici dall'estero il codice BIC è il seguente: CCRTIT2T76A) - presso Cassa di Trento, Lavis, Mezzocorona e Valle di Cembra;
- l'invio all'indirizzo PEC della procedura (f19.2019trento@pecfallimenti.it) della documentazione che verrà messa a disposizione dei soggetti interessati: a) “*Accordo di Riservatezza*” e b) “*Domanda di Accesso alla Data Room*”, quest'ultima corredata di (i) copia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità ed, in caso di persona giuridica, un certificato camerale ordinario aggiornato (ovvero, per soggetti stranieri, di documenti equipollenti); (ii) ricevuta del bonifico attestante il versamento del fondo spese di cui *supra*.

Una volta verificato dal Curatore il pieno rispetto delle condizioni di ammissione da parte dell'istante, verranno inviate all'indirizzo di posta elettronica indicato nella “*Domanda di accesso alla Data Room*” le credenziali d'accesso alla *Data Room* (*username* e *password*).

Il Curatore si riserva il diritto di negare, ritirare o sospendere, a propria assoluta discrezione ed in qualsiasi momento, l'accesso alla *Data Room*.

I documenti contenuti nella *Data Room* saranno resi disponibili in lingua italiana, ovvero nella lingua in cui essi sono stati originariamente redatti nel caso di documenti in lingue diverse dall'italiano.

I documenti presenti nella *Data Room* saranno in formato .pdf, fatta comunque salva la possibilità di utilizzare – a discrezione della Curatela– anche documenti in altri formati, ferma l'esclusione di qualsivoglia responsabilità in capo alla Procedura per eventuali danni discendenti dal *download* o dell'installazione di *softwares* necessari per la lettura della documentazione stessa.

I documenti disponibili nella *Data Room* potranno essere integrati, aggiornati e/o eliminati ed in tal senso gli offerenti si impegnano a verificare l'inserimento di nuova documentazione sino alle ore 24 del giorno precedente la scadenza del termine per formulare offerte.

L'accedente alla *Data Room* si impegna a i) non condividere né le proprie credenziali d'accesso né le informazioni ed i documenti presenti nella *Data Room*, e ad ii) usare la massima diligenza al fine di assicurare che nessuno dei documenti o delle informazioni contenute nella *Data Room* sia visibile o disponibile a terzi.

Sottoscrivendo l'*Accordo di Riservatezza*, i soggetti ammessi alla *Data Room* riconoscono che le

informazioni dai medesimi assunte, nonché la documentazione contenuta nella *Data Room* e le informazioni ricavate dalla stessa hanno natura riservata e confidenziale e si impegnano -anche ai sensi dell'art. 1381 c.c.- a mantenere tali informazioni strettamente riservate e confidenziali.

La Curatela non assume alcuna responsabilità nei confronti di terzi per danni eventualmente derivanti o conseguenti ad un utilizzo delle Informazioni Riservate effettuato in violazione delle indicazioni contenute nel presente articolo e nell'“*Accordo di Riservatezza*”.

Al fine di facilitare l'attività di *due diligence*, sarà predisposto e costantemente aggiornato l'elenco dei documenti contenuti nella *Data Room*.

ART. 15: PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 679/2016, in ordine al procedimento instaurato con il presente Bando si informa che la raccolta dei dati personali è finalizzata alla valutazione comparativa delle offerte presentate.

Il conferimento dei dati si configura quale onere dell'offerente. In caso di rifiuto a conferire i dati l'offerta non verrà considerata.

I soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: gli Organi della procedura di fallimento Alberghi Marilleva S.r.l. in liquidazione, il legale difensore della procedura stessa e gli offerenti che partecipino all'apertura delle buste.

Il soggetto che raccoglie i dati ed il titolare del trattamento è la Curatela del fallimento Alberghi Marilleva S.r.l. in liquidazione.

La durata del periodo in cui i dati saranno conservati è quello minimo di legge.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui agli artt. 15 e ss. del Reg. UE n. 679/2016, tra cui il diritto dell'interessato di chiedere l'accesso ai dati personali che lo riguardano, nonché la rettifica, la cancellazione o la limitazione del trattamento dei medesimi dati; il diritto di opporsi al loro trattamento; il diritto alla portabilità dei dati; il diritto di revoca del consenso al trattamento dei dati; il diritto di proporre reclamo all'autorità di controllo.

Trento, 12 febbraio 2020



il Curatore
dott. Marilena Segnana